

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2024**

Imóveis do Município de Madalena – CE

**SECRETÁRIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE**

**FINALIDADE DO IMÓVEL: ANEXO DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE, DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE**

**Yafa Torres de Castro, Engenheira Civil**, fazendo parte do quadro de funcionários contratadas pela Prefeitura do Município de Madalena – CE, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de imóvel Urbano, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. As conclusões a que chego, por meio do seguinte:

**1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o valor de mercado para este imóvel em concomitância com suas respectivas áreas:

Área do lote: 291,19m<sup>2</sup>

Área construída: 177,63m<sup>2</sup>

**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT-NBR 14653-2:2010. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada seja a vigente.

**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:** Maria José da Costa Barbosa

**2.2 LOCALIZAÇÃO:** Rua Manoel Félix Vieira, Nº 264, – Centro, Madalena-Ce

**2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Imóvel urbano, tipo residencial, pavimento superior.

**2.4 INFRAESTRUTURA URBANA/RURAL E USO DO SOLO**

O imóvel objeto do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto em fossa e sumidouro;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Pavimentação em pedra tosca.

*Yafa*

## 2.5 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para frente do imóvel.

## 3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor do terreno. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma, atribuindo-se valores adequados aos fatores de localização-fator de oferta. Assim, analisamos os seguintes fatores:

### FATOR DE LOCALIZAÇÃO (F<sub>L</sub>)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, onde a relação topográfica entre os imóveis também é avaliada. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município ou por meio de informações imobiliárias.

### FATOR DE OFERTA (F<sub>o</sub>)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.

Dessa forma, admite-se que o valor total do imóvel será a soma dos fatores admitidos pelo mercado vigente no município, equivalendo da seguinte forma:

$$V_i = F_L + F_o \quad \text{Onde: } V_i - \text{Valor do Imóvel; } F_L - \text{Fator de Localização; } F_o - \text{Fator de Oferta.}$$

## 4. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que os valores de mercado são:

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais).

## ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel urbano digitado em 02 (duas) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente.

Madalena, 29 de abril de 2024.

Yafa Torres de Castro  
Engenheira Civil  
CREA 061978572-1

Yafa Torres de Castro  
Engenheira Civil-Crea / CE 061978572-1